

Uchwała Nr
Rady Gminy Barciany
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Barciany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/272/2017 Rady Gminy Barciany z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Barciany uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1.

Po stwierdzeniu, że przedstawiony przez Wójta Gminy Barciany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barciany, uchwalonego uchwałą Nr XI/72/2015 z dnia 28 sierpnia 2015r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Barciany, uchwalonego uchwałą Nr XLII/175/2010 z dnia 10 maja 2010r. obejmującą obszar o powierzchni ok. 1 ha, zwaną dalej planem – Barciany II.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek Planu w skali 1 : 2 000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do Planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3.

1) Następujące oznaczenia graficzne są na rysunku Planu obowiązującymi ustaleniami Planu:

- 1) granice obszaru opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) oznaczenia literowe i numery terenów;
- 4) nieprzekraczalnie linie zabudowy;

§ 4.

1. Występujące w uchwale terminy należy rozumieć następująco:

- 1) front działki - granica działki przylegająca do drogi obsługującej daną działkę;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku oraz budowli; linia nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, reklama, okap – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

- e) wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy wiatrołapów istniejących),
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 3) obszar opracowania – obszar zdefiniowany przedstawioną na rysunkach planu granicą opracowania, którego dotyczy niniejsza uchwała ;
 - 4) plan - oznacza niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami;
 - 5) przepisy szczególne i odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
 - 6) teren - oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym lub literowo - cyfrowym;
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział II Przeznaczenie terenów

§ 5.

Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się 1,06 ha gruntów klasy RIVa i RIVb.

§ 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) UP – teren usług użyteczności publicznej;

§ 7.

Ustalenia uściślające przeznaczenie terenu zawarte są w Rozdziale XII.

Rozdział III Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8.

1. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są na rysunku Planu.
2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w Rozdziale XII.

Rozdział IV Ochrona środowiska i przyrody

§ 9.

1. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że:
 - 1) teren oznaczony symbolem UP jest terenem przeznaczonym na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu art. 113 ust. 2 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. Nowe obiekty budowlane należy realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań ochrony przed hałasem i drganiami, związanymi z ruchem komunikacyjnym na drodze wojewódzkiej 591;
2. Ze względu na potencjalne zagrożenie ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 4,5 m od przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.
3. W obszarze opracowania zakazuje się dokonywania przekształceń naturalnej rzeźby terenu innych niż niezbędne dla realizacji ustaleń Planu, w tym dla prawidłowego i ekonomicznie uzasadnionego posadowienia budynków, wykonania dróg itp.
4. W obszarze opracowania zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. W obszarze opracowania obowiązują ustalenia „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty”

6. Zaleca się ograniczenie powierzchni szczelnych do niezbędnego minimum, w celu zapobiegania zmniejszaniu się naturalnej retencji wodnej, ponadto zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych, które pozwolą na zatrzymanie wód z opadów atmosferycznych w miejscu ich powstawania (budowa zbiorników gromadzących wody opadowe),
7. Pozostałe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody zawarte są na rysunku Planu i w Rozdziale XII.

Rozdział V

Ochrona krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego oraz zabytków

§ 10.

1. W granicach obszaru opracowania nie występują:
 - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych;
 - 2) inne obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

Rozdział VI

Kształtowanie przestrzeni publicznych

§ 11.

1. W granicach obszaru opracowania nie ma obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barciany.

Rozdział VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 12.

1. O ile pozostałe ustalenia Planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o funkcjach niesprzecznych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i użytkowania tych terenów.
2. O ile pozostałe ustalenia Planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 4 m od granicy działki.
4. Pozostałe ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych terenów zawarte są w Rozdziale XII.

Rozdział VIII

Tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

§ 13.

1. W obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.
2. W obszarze opracowania nie stwierdzono występowania obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. W obszarze opracowania nie występuje krajobraz priorytetowy (na terenie województwa nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy).

Rozdział IX

Scalanie i podziały nieruchomości, obszary wymagające rehabilitacji

§ 14.

1. W granicach obszaru opracowania nie występują tereny wymagające scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do wybranych terenów, w tym ustalenia dotyczące minimalnych parametrów działek budowlanych, zawarte są w Rozdziale XII.
3. W obszarze opracowania nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji.

Rozdział X

Układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna

§ 15.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy dróg oraz zagospodarowania ich sąsiedztwa:
 - 1) w całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania dróg żuzłem piecowym,
 - 2) podstawowe powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi istniejąca droga wojewódzka nr 591 której fragment przylega do południowej części obszaru opracowania.

§ 16.

1. Minimalne wymagania dotyczące liczby miejsc parkingowych na poszczególnych terenach zawarto w Rozdziale XII.
2. O ile ustalenia dotyczące poszczególnych obszarów, zawarte w Rozdziale XII nie stanowią inaczej, liczba miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej musi w pełni zabezpieczać potrzeby generowane przez tą działkę.

§ 17.

Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, niezależnie od wszelkich postanowień Planu.

§ 18.

Z zastrzeżeniem § 17, elementy liniowej infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej, należy w miarę możliwości lokalizować poza pasem drogowym.

§ 19.

1. Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i nowych linii elektroenergetycznych.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ulicach przylegających do tych terenów nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia powinny być realizowane jako podziemne.

§ 20.

1. Zaopatrzenie nowej zabudowy w energię ciepłą do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z indywidualnego źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej.
2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojącej kotłowni.
3. Dopuszcza się stosowanie mikroinstalacji wykorzystujących energię odnawialną.
4. Wszystkie ustalenia dotyczące sposobów zaopatrzenia w ciepło powinny być zgodne z projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 21.

Zaopatrzenie w gaz – z butli gazowych, lokalnych zbiorników gazu płynnego lub z sieci gazowej.

§ 22.

Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej.

§ 23.

1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych z nowej zabudowy – do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
2. Tymczasowo do momentu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie do niej budynków, dopuszcza się realizację szczelnych, atestowanych zbiorników na nieczystości.

§ 24.

1. Wody opadowe na obszarze opracowania należy zagospodarować w granicach terenu, a w miejscach szczelnie utwardzonych ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające.
2. Docelowe zagospodarowanie obszaru opracowania nie może powodować zmiany stanu wód na gruncie, w tym zwłaszcza kierunku spływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Rozdział XI Stawki opłat

§ 25.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., w wysokości 10%.

Rozdział XII Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów.

§ 26

Na terenie oznaczonym symbolem **UP**, będącym terenem usług użyteczności publicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych na wolnym powietrzu;
- 2) Budynki użyteczności publicznej muszą spełniać następujące warunki:
 - a) minimalna odległość budynku od granicy działki: 4 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku: 15m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - d) dachy kalenicowe, kryte dachówką lub jej imitacją w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
- 3) Minimalna liczba miejsc postojowych, jaką należy zabezpieczyć w granicach działek budowlanych w przypadku budowy nowych lub rozbudowy istniejących budynków użyteczności publicznej: 60 miejsc na 100 nowych miejsc pracy;

- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami o wysokości do 60 m
- 5) Intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 0,85;
- 6) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20%;

ROZDZIAŁ XIII

Postanowienia końcowe

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Barciany.

§ 28.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 29.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Barciany